



Verkündet am 26.06.2009

gez. Gehring,  
Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

- Alt. -

Landgericht Essen  
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



des Herrn ~~\_\_\_\_\_~~

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~\_\_\_\_\_~~

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft ~~\_\_\_\_\_~~ vertreten  
durch den Verwalter ~~\_\_\_\_\_~~,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~\_\_\_\_\_~~

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 26.06.2009  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Becker als Einzelrichter

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

### **Tatbestand:**

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung in der von der Beklagten gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft ~~04338/04338/04338-153~~ in Bottrop. Er ist schwer gehbehindert und kann sich nur in einem Rollstuhl fortbewegen. Die von ihm angemietete Wohnung befindet sich zwar in der Parterre, ist jedoch nur über fünf Treppenstufen im Treppenhaus zu erreichen. Der Kläger möchte einen Treppenlift zu seiner Wohnung installieren lassen. Aus diesem Grund bat er die Hausverwaltung um Zustimmung der Eigentümergeinschaft zum Einbau. Die Mehrheit der Eigentümer lehnte es am 04.03.2009 ab, einen Beschluss über den Einbau eines Treppenliftes zu fassen.

Der Kläger ist der Auffassung, ihm stehe gegenüber der Beklagten direkt ein Anspruch zu auf Zustimmung zum Einbau des Treppenliftes. Bauordnungsrechtlich sei es ohne weiteres möglich, diesen Lift zu installieren. Lediglich die privatrechtliche Zustimmung der Beklagten fehle noch.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verpflichten, im Eingangsbereich des Hauses ~~04338/04338/04338-153~~ den Einbau eines Treppenliftes über fünf Treppenstufen mit der Maßgabe zu dulden, dass der Kläger alle Kosten für den Einbau, die Wartung, die Folgekosten und die Beseitigungs- und Rückbaukosten in den ursprünglichen Zustand für einen eventuellen Abbau des Treppenlifts auf eigene Rechnung zu tragen hat;

2.

hilfsweise festzustellen, dass der Kläger den fachgerechten Einbau eines Treppenliftes auf Kosten des Klägers einschließlich aller Folgekosten und Folgenbeseitigungskosten auch ohne Zustimmung der Beklagten vornehmen darf.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, dass der Kläger lediglich gegenüber seiner Vermieterin, der Miteigentümerin Bönke, einen Anspruch auf Barrierefreiheit habe. Diese habe jedoch - unstreitig – keinen entsprechenden Antrag als Miteigentümerin an die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet. Die Beklagte bezweifelt, dass der Einbau eines Treppenliftes bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sei. Der Kläger könne seine Wohnung auch über eine Rampe zum Balkon erreichen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagte. Eine Anspruchsgrundlage besteht nicht.

Ein Anspruch aus § 22 WEG oder auch aus § 13 Abs. 2 WEG scheidet daran, dass der Kläger nicht Miteigentümer in der Wohnungsgemeinschaft ist. Diese Ansprüche stehen nur den einzelnen Wohnungseigentümern zu, nicht jedoch den Mietern von Eigentumswohnungen.

Vertragliche Ansprüche kommen ebenfalls nicht in Betracht, weil es zwischen den Parteien keine vertraglichen Beziehungen gibt. Es besteht vielmehr ein Mietvertrag zwischen einem Mitglied der Beklagten und dem Kläger. Aus diesem Mietvertrag kann aber nicht die Beklagte in ihrer Gesamtheit verpflichtet werden. Auch die

Vermieterin des Klägers kann von diesem nicht in ihrer Eigenschaft als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern lediglich in ihrer Eigenschaft als Vermieterin in Anspruch genommen werden.

Aus einem möglicherweise zwischen den Parteien bestehenden nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis können Ansprüche derart, wie der Kläger sie geltend macht, auch nicht geltend gemacht werden.

Ansprüche aus §§ 861, 862 BGB bestehen auch nicht, weil der Kläger von der Beklagten nicht durch verbotene Eigenmacht im Mitbesitz der Flächen im Treppenhaus gestört wird. Die Beklagten hindern den Kläger nicht daran, diese Flächen zu benutzen, sondern der Kläger verlangt ein positives Tun von den Beklagten, damit er in die Lage versetzt wird, das Treppenhaus mit einem Rollstuhl zu befahren. Darin ist keine verbotene Eigenmacht der Beklagten zu sehen.

Der Kläger hat möglicherweise einen Anspruch gemäß § 554 a BGB gegen seine Vermieterin. Sollte dies so sein, müsste zunächst die Vermieterin die Zustimmung zu der vom Kläger gewünschten Maßnahme erklären. Es wäre dann ein Anspruch auf Duldung der Maßnahme durch die Wohnungseigentümer auch von der Vermieterin gegenüber der Gemeinschaft geltend zu machen oder aber durch den Kläger im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft (vgl.: Blank-Eisenschmied, 9. Aufl., Rdnr. 70, 71, § 554 a BGB). Diese Voraussetzungen sind bislang aber nicht gegeben.

Auch der Feststellungsantrag ist unbegründet. Zwischen den Parteien besteht kein feststellungsfähiges Rechtsverhältnis. Das möglicherweise bezüglich der Treppenhausflächen zwischen den Parteien bestehende Eigentümerbesitzer-Verhältnis ist kein taugliches Rechtsverhältnis in diesem Sinne, weil sich daraus ein Anspruch des Klägers auf Duldung der von ihm gewünschten Maßnahme gerade nicht ergibt. Darüber hinaus würde durch den Feststellungsantrag unzulässigerweise das vorgesehene Verfahren, dass nämlich der Kläger sich an seine Vermieterin hält und diese dann, wenn sie zustimmungspflichtig sein sollte, den Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzt oder

aber, wenn sie dies nicht will, den Kläger zur Durchsetzung ermächtigt, umgangen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

gez. Becker